

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Verkehrswertgutachten

**über das Grundstück
in 89081 Jungingen,
Rosenweg 4,
Flst. Nr. 261/3.**



1. Überblick

Auftraggeberin:

Amtsgericht Ulm
Vollstreckungsgericht
PF 2411, 89007 Ulm

Aktenzeichen:

1 K 10/25

Auftragszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren zum
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

1) [REDACTED] (Antragsteller)

und

2) [REDACTED] (Antragsteller)

Verfahrensbevollmächtigte zu 1 und 2:

[REDACTED]

gegen

[REDACTED] (Antragsgegner)

Verfahrensbevollmächtigte:

[REDACTED]

Auftragsdatum:

Mit Beschluss vom 12.06.2025 durch das
Vollstreckungsgericht

Wertermittlungstichtag:

23.07.2025 = Qualitätsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

23.07.2025, 10⁰⁰ Uhr

Auftragsnummer:

06 25 0079

Auftrag abgeschlossen:

12.11.2025

Ausfertigung:

Anonymisierte Ausfertigung

2. Inhaltsangabe

1. Überblick	1
2. Inhaltsangabe	2
3. Vorbemerkungen	3
3.1 Zusammenfassung	3
3.2 Allgemeines	4
3.3 Bewertungsgrundlagen	5
4. Grundstück	6
4.1 Allgemeine Angaben	6
4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung	6
4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks	9
4.4 Erschließung	12
4.5 Nachbarbebauung	12
4.6 Stellplätze	12
5. Gebäude- und Baubeschreibung	13
5.1 Gebäudebeschreibung	13
5.2 Baubeschreibung und Konstruktion	13
5.3 Bauschäden und -mängel	17
5.4 Energieausweis	17
5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	17
6. Gesamtbeurteilung	18
6.1 Lagebeurteilung	18
6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften	18
6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	18
6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	18
6.5 Drittverwendungsfähigkeit	18
6.6 Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten	18
7. Wertermittlung	20
7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
7.2 Bodenwert	20
7.3 Ertragswertverfahren	20
7.4 Sachwertverfahren	23
7.5 Plausibilisierung der Werte	24
8. Verkehrswert / Marktwert	25
9. Schlussbemerkung	26
10. Anlagen	26

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes, zweigeschossiges Dreifamilienhaus mit Garage in Ulm-Jungingen. Das Gebäude wurde ca. 1964 errichtet. Es befindet sich in einem instandgehaltenen, guten und teilweise modernisierten Zustand. Die Wohnungen sind vermietet.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage: Das Grundstück befindet sich in ländlicher Lage in Ulm-Jungingen.

Beurteilung des Gebäudes: Dreifamilienhaus mit guten Grundrissen und instandgehaltenem, guten Zustand.

Vermarktungsfähigkeit: Derzeit gut.

Vermietbarkeit: Derzeit gut.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert: 630.000 €

Wert des Zubehörs:

Küchen: 5.000 €

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Der Sachverständige wird um Feststellung gebeten,

a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
Antwort: Kein Altlastenverdacht bekannt.

b) des Verwalters (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,

Antwort: Es handelt sich um Realeigentum.

c) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift),

Antwort: Die Wohnung im EG ist vermietet an [REDACTED]

[REDACTED] Die Wohnung im OG ist vermietet an [REDACTED]

[REDACTED] Die Wohnung im DG ist vermietet an [REDACTED]

d) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
Antwort: Besteht laut Grundbuch nicht.

e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
Antwort: Nicht ersichtlich.

f) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
Antwort: Keine.

- g) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt.
Antwort: Ein Energieausweis vom 17.05.2019 liegt vor. Dieser zeigt einen Endenergiebedarf von 65,9 kWh/(m²a) und einen Primärenergiebedarf von 74,7 kWh/(m²a) (Energieklasse B).

3.2 Allgemeines

Auftraggeberin:

Amtsgericht Ulm.

Eigentümer:



zu je 1/3 laut Grundbuch.

Auftragserteilung:

Mit Beschluss vom 12.06.2025, eingegangen am 16.06.2025, durch das Vollstreckungsgericht.

Auftragsinhalt:

Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.

Auftragszweck:

Aufhebung der Gemeinschaft.

Vollmacht:

Wurde erteilt mit Beschluss am 12.06.2025.

Vom Gericht übergebene Unterlagen:

- Grundbuch vom 21.03.2025.

Relevante übergebene Unterlagen:

- Pläne und Schnitt
- Exposé aus 2012
- Energieausweis
- Mietverträge.

Vom Sachverständigen erhoben:

- Auskunft über Bodenrichtwerte
- Auskunft über den Erschließungszustand
- Städtebauliche Festsetzungen
- Auskunft aus dem Alt- und Baulastenverzeichnis
- Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale.

Anmerkung:

Die Richtigkeit und Aktualität der übergebenen Unterlagen sowie Äußerungen und Auskünfte von Auftraggeberseite, Amtspersonen oder sonstigen Personen wird im Gutachten unterstellt. Ebenfalls unterstellt wird, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. erhoben und bezahlt sind, soweit im Gutachten nichts anderes

vermerkt ist und, dass das Bewertungsobjekt unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.

3.3 Bewertungsgrundlagen

Wertermittlungsstichtag:

23.07.2025 = Qualitätsstichtag.

Tag der Ortsbesichtigung:

23.07.2025, 10⁰⁰ Uhr

Anwesend waren:

Judith Müller, Mitarbeiterin des Sachverständigen;
Alexander Kübel, Sachverständiger.

Berechnungen:

Die Bruttogrundfläche und die Wohnfläche werden anhand der vorgelegten Pläne berechnet (siehe Anlage 2).

Die Richtigkeit der Unterlagen wird unterstellt, sie wurden nur auf Plausibilität geprüft. Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt.

Bodenrichtwerte:

Bodenrichtwert des Gutachterausschusses der Stadt Ulm zum 01.01.2025.

Auskünfte der Stadt:

- Aus dem Flächennutzungsplan
- Aus dem Bebauungsplan
- Aus dem Alt- und Baulastenverzeichnis
- Über den Erschließungszustand
- Städtebauliche Festsetzungen
- Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.

Auskünfte:

Mündliche Angaben durch die Teilnehmer beim Ortstermin.

Grundbuch:

Grundbuchauszug vom 21.03.2025.

Pläne:

Die bereits unter 3.1 beschriebenen Pläne Stadtplan.

Diverse Literatur:

BauGB, BauNVO, LBO BW, ImmoWertV, Reguvis Wertermittler-Portal mit umfangreicher Literatur wie Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken u.a., Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Ulm, Mietspiegel der Städte Neu-Ulm, Ulm.

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Grundstücks:

Rosenweg 4
89081 Jungingen
Flst. Nr. 261/3.

Grundbuchstelle:

Amtsgericht Ulm
Gemeinde Ulm
Grundbuch von Jungingen
Blatt Nr. 396.

Eigentümer:



zu je 1/3 laut Grundbuch.

Grundstücksgröße:

ca. 426 m² laut Grundbuch.

Besonderheiten:

In Abt. II des Grundbuches ist die Anordnung der Zwangsversteigerung eingetragen.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Universitätsstadt Ulm hat mit den Eingemeindungen ca. 130.000 Einwohner mit stetig steigender Tendenz. Bis 2035 werden schätzungsweise 143.000 Menschen hier leben. Im Stadtteil Jungingen leben hiervon ca. 3.800.

Ulm liegt an der östlichen Landesgrenze zu Bayern in Baden-Württemberg, an der Donau. Die Stadt bildet zusammen mit Neu-Ulm ein Oberzentrum. Beide Städte bilden länderübergreifend eine Wirtschaftsregion, die sich durch einen gemeinsamen Stadtentwicklungsverband ausdrückt. In der Doppelstadt leben insgesamt ca. 192.000 Einwohner.

Kindergärten, Kindertageseinrichtungen, Grund-, Haupt-, Berufs-, Real- und Werkrealschulen sowie diverse Gymnasien und Fachschulen bis hin zur Hochschule für angewandte Wissenschaften und einer Universität mit vier Fakultäten sind in der Stadt angesiedelt und bieten ein sehr breit gefächertes Bildungsangebot. Auch in Neu-Ulm sind zahlreiche Schulen, eine Hochschule für angewandte Wissenschaften und eine Fachoberschule beheimatet. In Jungingen gibt es eine Kindertagesstätte, zwei Kindergärten sowie eine Grundschule.

Die Großstadt bietet ein sehr gutes kulturelles Angebot, das einem Oberzentrum angemessen ist.

Freizeit- und Sportaktivitäten werden im Stadtgebiet und der nahen Umgebung umfangreich angeboten.

Die medizinische Versorgung ist durch die zahlreich niedergelassenen Ärzte, insbesondere aber durch die nahe gelegene Universitätsklinik und durch das Bundeswehrkrankenhaus am oberen Eselsberg als sehr gut zu bezeichnen.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in großer Anzahl gegeben. Die Ulmer Innenstadt ist neben dem hohen Filialisierungsgrad von alteingesessenen Einzelhandelsbetrieben geprägt und gilt als beliebte Einkaufsstadt. Zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte und Supermärkte sorgen für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Am Samstag findet ein Wochenmarkt statt. In Jungingen ist ein Discounter angesiedelt.

Die mittelalterliche Geschichte der freien Reichsstadt Ulm ist auch heute noch im Stadtzentrum Ulms zu spüren. Überregional bekannt ist das Ulmer Münster mit einem der höchsten Kirchtürme der Welt.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Ulm hat Anschluss an die östlich vorbeiführende Autobahn A 8, Stuttgart–München. Über die B 28 ist Ulm am Hittistättener Kreuz ca. 10 km südöstlich an die A 7, Würzburg–Kempten, angeschlossen.

Die Bundesstraßen B 10, B 19, B 28, B 30, B 311, sowie zahlreiche Landes- und Kreisstraßen erschließen die Stadt sehr gut.

Am Hauptbahnhof befindet sich ein ICE-Haltepunkt an der Hauptstrecke, Paris–Wien. Hier sind auch Anschlüsse ins Allgäu (Oberstdorf) und Richtung Sigmaringen bzw. Aalen gegeben.

Flughäfen sind in Stuttgart ca. 90 km, München ca. 150 km, Memmingen ca. 60 km und Friedrichshafen ca. 70 km angesiedelt. Alle sind über die Autobahnen bzw. über die gut ausgebauten Bundesstraßen, aber auch mit der Bahn erreichbar.

Das mit Neu-Ulm betriebene Stadtbusliniennetz mit ca. 1.000 Haltestellen verbindet die beiden Städte, aber auch alle öffentlichen Einrichtungen und die Stadtteile sehr gut miteinander. Ferner gibt es in Ulm zwei Straßenbahnlinien.

Stadtbusse erschließen den Stadtteil Jungingen neben den Ortsverbindungswegen sehr gut.

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

In Ulm sind ca. 104.000 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte tätig. Der Großteil davon ist mit ca. 18 % im verarbeitenden Gewerbe, gefolgt von dem Gesundheits- und Sozialwesen mit ca. 14 % tätig.

Mit ca. 63.000 Einpendlern und nur ca. 20.000 Auspendlern wird die Bedeutung des Wirtschaftsstandorts gut dokumentiert.

Neben international tätigen Großindustriebetrieben, sind zahlreiche klein- und mittelständische Unternehmen in Handel, Dienstleistung und Handwerk angesiedelt.

Der Forschungsstandort hat durch die Universität, die Fachhochschulen, das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt, aber auch die Science-Parks I, II und III überregionale Bedeutung und bietet zahlreiche sehr hochwertige Arbeitsplätze. Gleichwohl liegt die Arbeitslosenquote im Stadtbereich deutlich über der von benachbarten Gebieten. Mit einer Kaufkraftkennziffer von 112 – Deutschland = 100 – wird die Wirtschafts- und Einkommenskraft ferner sehr gut beschrieben.

Im Prognos Zukunftsatlas 2025 werden der Stadt Ulm „beste Chancen“ mit „gutem Wirtschafts- und Arbeitsmarkt“ bescheinigt. Insgesamt erreicht Ulm Rang 11 der 400 analysierten Landkreise und kreisfreien Städten.

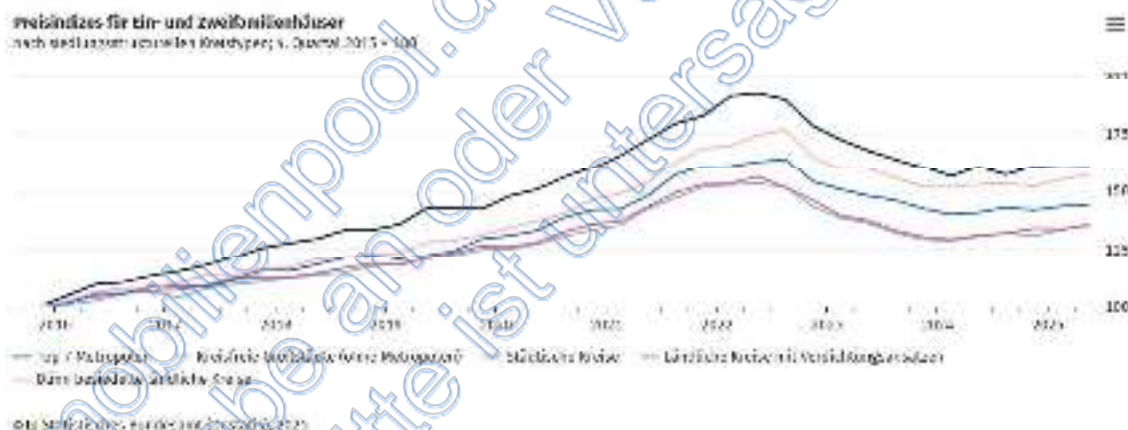
Im Städteranking 2024 von Prognos erlangt Ulm sogar Rang 1 von 71 deutschen Großstädten. Ulm führt deutschlandweit beim aktuellen Status quo und entwickelt sich zusätzlich dynamisch. Im Vergleich zu anderen Städten überzeugt sie mit

einem guten Ausbaustand erneuerbarer Energien, mit einer überdurchschnittlichen medizinischen Versorgung und mit einer guten Verkehrssicherheit, die in den letzten Jahren noch deutlich verbessert werden konnte.

4.2.4 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt entwickelte sich viele Jahre sehr positiv. Mit Ausbruch des Ukraine-Krieges haben sich die Kreditzinsen vervielfacht, wodurch die Finanzierungsfähigkeit der Kaufwilligen stark nachgelassen hat. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionsvorhaben wird durch die gleichzeitig hohen Baukosten und Kreditzinsen ebenfalls konterkariert. Die Wohnraumnachfrage hingegen ist ungebrochen hoch. Durch die politischen Diskussionen um das Gebäudeenergiegesetz (besser bekannt als „Heizungsgesetz“) wurden die Marktteilnehmer für gebrauchte Wohnimmobilien verunsichert, was zu einer weiteren rückläufigen Nachfrageentwicklung geführt hat.

Das statistische Bundesamt veröffentlicht einen Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit der sozioökonomischen Struktur. Dieser zeigt einen Einbruch der Immobilienpreise seit Mitte 2022 mit zuletzt stagnierenden Tendenzen:



Gemäß Umfrageergebnissen von Fahrländer u. Partner, aber auch anderer professioneller Marktbeobachter, erscheint der Bodensatz der Abwärtsspirale erreicht. Eine Stabilisierung der Preise auf niedrigem Niveau kann beobachtet werden.

4.2.5 Zusammenfassung

Die reizvolle Lage im Blau- und Donautal, am Übergang zum Albanstieg (Jungingen liegt auf dem Albplateau), mit den zahlreichen Arbeitsplätzen, den Kultur- und Bildungseinrichtungen, aber auch die guten Einkaufsmöglichkeiten in der Großstadt und die gute medizinische Versorgung, bieten den Bürgern und Betrieben gute Lebens-, Arbeits- und Wohnbedingungen.

Bundesweite Umfragen bescheinigen der ehemaligen freien Reichsstadt nicht nur überdurchschnittlich gute Zukunftsaussichten, sondern auch eine hohe Lebensqualität. Jungingen ist ein Dorf am Rande der Großstadt.

4.3 Zustandsmerkmale des Grundstücks

4.3.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Jungingen nördlich des Stadtzentrums von Ulm. Das Umfeld ist von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Das Dorfzentrum, die Ortsverwaltung, der Discounter und die sonstigen öffentlichen Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Naherholungsmöglichkeiten gibt es in der Umgebung.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt und ist annähernd eben. Laut Grundbuch hat es eine Größe von 426 m². Diese Flächenangabe findet sich auch im BORIS-BW, Bodenrichtwertinformationssystem.

Angaben oder Auskünfte über den Baugrund sind nicht vorhanden. Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt. In diesem Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass der Baugrund für die baurechtlich zulässige bzw. vorhandene Bebauung ausreichend tragfähig ist, da keine Sondergründungen bekannt sind und keine einschlägigen Mängel und Schäden beim Ortstermin festgestellt werden konnten.

Der Grundwasserstand ist unbekannt.

4.3.3 Bebaubarkeit

Im dem seit 16.09.2010 gültigen Flächennutzungsplan, FNP, ist das Grundstück als Wohnbaufläche gemäß § 1 BauNVO dargestellt.

Das Grundstück liegt im Bereich des seit 31.07.1951 rechtsgültigen Baulinienplan „200-0-19 Beimerstetter Straße – Fröbelstraße“:

Der Textteil ergänzt den Plan mit folgenden Bestimmungen:

- Zulässig ist eine höchstens 1 ½-stöckige Bauweise mit einer Dachneigung von ca. 48°.

- Die Häuser werden mit ihrer Front bis zur Baulinie vorgerückt, damit die im Plan vorgesehene Abwechslung im Zuge der Straße gewahrt bleibt.
- Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Wege müssen genaustens nach den besonderen Vorschriften in den Baugenehmigungsurkunden ausgeführt werden.
- Die im Plan eingezeichneten Bäume müssen auf besonderes Verlangen der Kreisstelle für Naturschutz und Landschaftspflege auch tatsächlich angepflanzt werden.

Genaueres ist dem Bebauungsplan zu entnehmen oder beim Baurechtsamt zu erfragen.

Eine Baugenehmigung wurde nicht vorgelegt. Auf den Grundrissen befindet sich der Stempel des Landratsamts Ulm. Hierauf basierend werden die baurechtliche Legalität und der Bestandsschutz unterstellt.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Eine Veränderungssperre besteht laut Angabe der Stadtverwaltung nicht. Denkmalschutz besteht ebenfalls nicht. Allerdings tangiert das Bewertungsgrundstück teilweise eine archäologische Prüffläche. Für die betroffene Fläche sind Bodeneingriffe genehmigungs- und überwachungspflichtig. Naturschutz und Hochwassergefahr bestehen laut Angabe des Daten- und Kartendienstes der LUBW bzw. Auskunft der Stadtverwaltung nicht.

Altlasten sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Allerdings sind diese Angaben nicht verbindlich. Genauer kann nur durch Befunduntersuchungen am Grundstück und im Gebäude festgestellt werden. Falls Kontaminationen im Grundstück oder Gebäude gefunden werden, kann dies wertbeeinflussend sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gutachten anzupassen. Hierbei wird insbesondere auf zur Bauzeit häufig verwendete Baustoffe – wie z.B. Asbest in Klebern, Bodenbelägen, Dacheindeckungen, Lüftungs- und Abflussrohren u.a. – verwiesen. Diese dürfen im eingebauten Zustand verbleiben, stellen aber beim Ausbau – der nur von zertifizierten Firmen durchgeführt werden darf – Sondermüll dar, der gegenüber organischen Baustoffen Mehrkosten verursacht.

Das Grundstück liegt nicht im Bereich einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und nicht im Bereich einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Baulasten sind zu Gunsten bzw. zu Lasten des Grundstücks nicht eingetragen.

Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

4.3.5.1 Grundbuch

Im Grundbuch ist folgendes eingetragen:

In Abteilung II ist die Anordnung zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft eingetragen, Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 20.02.2025, eingetragen am 21.03.2025.

Eintragungen in Abt. III sind nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB.

4.3.5.2 Nutzung

Die drei Wohnungen in dem Gebäude sind vermietet. In den vorgelegten Mietverträgen sind die folgenden wesentlichen Festsetzungen getroffen:

Wohnung im EG

Mietsache: Wohnung im EG, Rosenweg 4 in 89081 Jungingen mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Balkon, Kellerraum.
Dauer: Vom 01.04.2025 auf unbestimmte Zeit.
Kaltmiete: 910,00 €/Monat, seit Mietbeginn.
Wertsicherung: Indexmiete, steigt oder fällt der Verbraucherpreisindex für Deutschland seit Beginn des Mietverhältnisses oder seit der letzten Anpassung kann jede Vertragspartei eine der prozentualen Indexänderung entsprechenden Änderung der Miete verlangen.
Betriebskosten: Trägt der Mieter.
Schönheitsreparaturen: Vermieter und Mieter stellen sich gegenseitig frei. Sofern die Wohnung renoviert übernommen wurde, trägt sie der Mieter.
Kleinreparaturen: Trägt der Mieter i. H. v. 150 €/Reparatur bzw. 6 % der Jahreskaltmiete/p.a.

Wohnung im OG

Mietsache: Wohnung im OG, Rosenweg 4 in 89081 Jungingen mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, zwei Balkonen, Kellerraum.
Dauer: Vom 01.04.2021 auf unbestimmte Zeit.
Kaltmiete: 780,00 €/Monat, seit Mietbeginn.
Wertsicherung: Keine.
Betriebskosten: Trägt der Mieter.
Schönheitsreparaturen: Wie im EG.
Kleinreparaturen: Trägt der Mieter i. H. v. 125 €/Reparatur bzw. 6 % der Jahreskaltmiete/p.a.

Wohnung im DG

Mietsache: Wohnung im DG, Rosenweg 4 in 89081 Jungingen mit 2 Zimmern, Küche, Bad, WC, Kellerraum.
Dauer: Vom 01.02.2022 auf unbestimmte Zeit.
Kaltmiete: 470,00 €/Monat, seit Mietbeginn.

Wertsicherung:	Indexmiete, steigt oder fällt der Verbraucherpreisindex für Deutschland seit Beginn des Mietverhältnisses oder seit der letzten Anpassung kann jede Vertragspartei eine der prozentualen Indexänderung entsprechenden Änderung der Miete verlangen.
Betriebskosten:	Trägt der Mieter.
Schönheitsreparaturen:	Wie im EG.
Kleinreparaturen:	Trägt der Mieter i. H. v. 125 €/Reparatur bzw. 6 % der Jahreskaltmiete/p.a.

Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.6 Immissionen

Beim Ortstermin konnten keine Immissionen registriert werden. Nachfolgend wird unterstellt, dass die in einem Wohngebiet zulässigen Grenzwerte üblicherweise nicht überschritten werden.

4.4 Erschließung

Das Grundstück wird über den öffentlich gewidmeten „Rosenweg“ von Süden erschlossen.

Die Erschließungs- und Herstellungsbeiträge nach BauGB und KAG wurden laut Auskunft der Stadtverwaltung erhoben und bezahlt.

Die Entwässerungsbeiträge für die derzeit vorhandene Bebauung wurden erhoben und bezahlt. Gleiches wird für die Wasserbeiträge unterstellt, für die keine Auskunft erteilt wurde.

Kostenverursachende Verbesserungsmaßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant, sodass das Grundstück derzeit als erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei angesehen werden kann.

Es gelten die Satzungen der Stadt Ulm.

Das Gebäude ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation angeschlossen.

4.5 Nachbarbebauung

In der Umgebung des Objekts befinden sich vergleichbare Ein- und Zweifamilienhäuser mit Garagen.

4.6 Stellplätze

Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage. Im Hof können weitere Pkw abgestellt werden.

Nachfolgend wird unterstellt, dass die für die derzeitige Nutzung notwendigen Stellplätze vorhanden oder abgelöst sind.

Es gilt, sofern vorhanden, die Satzung der Stadt Ulm.

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 Gebäudebeschreibung

5.1.1 Art der Gebäude

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausbaubarem Spitzboden in Massivbauweise mit Satteldach.

Zudem ist eine Garage in Massivbauweise mit Pultdach vorhanden.

5.1.2 Baujahr und Modernisierungen

Die Pläne des Wohnhauses datieren auf den 17.08.1961 bzw. Juli 1963, sodass als Fertigstellungsjahr 1964 plausibel erscheint. Der Plan für den Dachgeschossausbau datiert auf Februar 1971. Die Garage wurde ca. 1966 laut Planeintrag errichtet.

In den vergangenen Jahren wurden folgende wesentliche Maßnahmen durchgeführt:

- ca. 1987: Erneuerung der Fenster und Haustüre.
- vor ca. 15 Jahren: Verkleidung des Gebäudes mit einem Wärmedämmverbundsystem und teilweise Dämmung der Decke über dem Kellergeschoss. In dieser Zeit wurden vermutlich auch die Wohnungen modernisiert (Böden, Wand- und Deckenbeschichtungen, Türen). Teilweise Ertüchtigung der Elektroinstallation mit Einbau von Unterverteilungen in den Wohnungen.
- vor ca. 5 Jahren: Einbau einer neuen Gaszentralheizung.
- vor ca. 4 Jahren: Sanierung der Bäder und WCs.
- teilweise Erneuerung der Leitungen im KG mit Kunststoffleitungen (Zeitpunkt unbekannt).

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Hierbei handelt es sich um die Angaben der Eigentümervertreter, die durch Inaugenscheinnahme plausibilisiert werden konnten.

5.2 Baubeschreibung und Konstruktion

5.2.1 Allgemeines

Alle Angaben in dieser Baubeschreibung beziehen sich auf sichtbare Bauteile. Bei den verdeckten Teilen wurden keine genaueren oder zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Die Angaben sind angenommen, beruhen auf Befragungen, oder sind den vorgelegten Plänen entnommen und sind deshalb unverbindlich. Funktionsprüfungen der Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen wurden nicht durchgeführt. Baumängel, Brand-, Schall-, Immissions- und Wärmeschutz sowie Schädlingsbefall, Radon- und Asbestverseuchung können unvollständig dokumentiert sein. Solche müssen, falls erwünscht, durch entsprechend

qualifizierte Sachverständige festgestellt werden. Beim Gutachten wird von relativer Schadensfreiheit ausgegangen, da keine gravierenden – außer den unter 5.3 beschriebenen – offensichtlichen Mängel bei den besichtigten Teilen beim Ortstermin festgestellt werden konnten.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Das folgende Gutachten unterstellt deshalb Altlastenfreiheit. Zur Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und Vorgaben kann in diesem Gutachten keine Aussage getroffen werden.

In der nachfolgenden Baubeschreibung werden nur die überwiegenden Ausstattungsdetails angegeben. Sie kann insoweit teilweise unvollständig sein.

Im Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden und das Vorhaben baurechtlich genehmigt ist.

Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.

5.2.2 Rohbau

Boden, Wände und Decken sowie Treppen des Wohngebäudes sind in massiven Baustoffen (Mauerwerk und Stahlbeton) errichtet. Der Dachstuhl ist als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion aufgestellt. Der genaue Dachaufbau ist nicht bekannt. Das Dach ist mit Asbestfaserzementschindeln eingedeckt. Das Gebäude ist mit einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet und verputzt. Die Spenglerarbeiten sind in Kupferblech ausgeführt.

Die Garage ist in Massivbauweise errichtet und hat ein leicht geneigtes Pultdach.

5.2.3 Ausbau

Wandbekleidungen: KG: verputzt und gestrichen.
EG-OG: verputzt, gestrichen, tapeziert, WC/Bad: partiell gefliest, darüber wie vor, Küche: Fliesenspiegel im Arbeitsbereich, sonst wie vor.
DG: verputzt und gestrichen, Bad: partiell bis raumhoch gefliest.

Deckenbekleidungen: KG: verputzt, gestrichen, teils Verkleidung mit Styroporplatten, teils Rohbeton mit Farbanstrich.
EG-OG: gespachtelt, tapeziert, verputzt, gestrichen.
DG: tapeziert, verputzt und gestrichen.

Bodenbeläge: KG: Fliesen, Estrich.
EG-DG: Laminat oder Vinyl, Fliesen. Im Treppenhaus Betonwerksteinfliesen.

Fenster: KG: einfaches Holzfenster als Kippfenster, Kunststofffenster.
EG-OG: Kunststofffenster mit Isolierverglasungen und Drehkippbeschlägen.
DG: Kunststofffenster wie vor, Dachflächenfenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasungen oder als Holzfenster.

Fensterbänke:	<u>Innen:</u> Betonwerkstein bzw. Naturstein. <u>Außen:</u> beschichtete Bleche.
Verschattung:	<u>EG-DG:</u> ins Mauerwerk integrierte Rollladenkästen mit Kunststoffpanzern und manueller Bedienung. Dachflächenfenster ohne außenliegende Verschattung.
Türen:	<u>KG:</u> einfache Holztüren. <u>Hauseingangstüre:</u> Kunststofftüre mit Isolierglasausschnitten und feststehendem Seitenteil mit Glasausschnitten. <u>Äußerer Kellereingang:</u> Aluminiumrahmentüre mit Isolierglasausschnitt. <u>Wohnungseingangstüre EG-OG:</u> beschichtete Kunststofftüren in Holzumfassungszarge. <u>Wohnungseingangstüre DG:</u> Ganzglastüre mit feststehendem Glasseitenteil. <u>Zimmertüren:</u> beschichtete oder lackierte Holztüren in Holzumfassungszargen.
Treppen:	<u>Hauseingang:</u> drei Differenzstufen mit Betonwerksteinbelag. <u>Äußerer Kellerabgang:</u> einläufige Stahlbetontreppe mit Stützmauer und Stahlgeländer als Handlauf. <u>KG-DG:</u> zweiläufige Stahlbetontreppe mit Betonwerksteinfliesenbelag, Zwischenpodest und Stahlgeländer mit Mipolamhandlauf.
Terrasse EG:	Die Terrasse ist über eine Kunststofffenstertüre von der Küche aus begehbar. Sie ist mit Betonwerksteinplatten befestigt. Über drei Differenzstufen ist der Garten erreichbar. Der darüberliegende Balkon überdeckt die Terrasse.
Balkon OG West:	Der Balkon ist von der Küche aus erreichbar. Er hat einen Betonwerksteinbodenbelag und wird durch das Hauptdach überdacht. Ein Edelstahlgeländer dient als Absturzsicherung.
Balkon OG Süd:	Der Balkon ist vom Wohnzimmer aus erreichbar. Er ist als auskragende Stahlbetonplatte mit einem Betonwerksteinbodenbelag ausgeführt. Ein Edelstahlgeländer dient als Absturzsicherung.
Küchen:	Die Küche im EG und OG sind ausgestattet mit Spülmaschine, Cerankochfeld, Dunstabzug und Kühlschrank mit Gefrierfach. Im OG ist der Kühlschrank mieterseits eingebaut. Die Küche im DG ist mieterseitig eingebaut.

5.2.4 Haustechnik

- Heizungsinstallation:** Der Gasanschluss wird in der Waschküche ins Gebäude geführt. Hier befinden sich die Gasuhr und das Hauptabsperrventil. Im Heizungsraum ist eine Gaszentralheizung, Fabrikat Brötje, Baujahr ca. 2020, und eine Kondenswasserhebeanlage eingebaut. Ein Warmwasserspeicher, der von der Heizung betrieben wird, mit ca. 160 l Fassungsvermögen, ist installiert. Dieser versorgt alle Wohnungen. Die Räume werden durch Blechheizkörper mit Thermostatventilen beheizt. Im Bad im OG ist zusätzlich ein Handtuchheizkörper vorhanden.
- Sanitärinstallation:** Der Wasseranschluss wird in der Waschküche in das Gebäude geführt. Dort befindet sich das Hauptabsperrventil, eine Wasseruhr, der Vorfilter, ein Druckmanometer, eine Unterverteilung sowie drei Waschmaschinenplätze.
Ausstattung WC EG: wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten. Der Raum wird mechanisch be- und entlüftet.
Ausstattung Bad EG: Handwaschtisch mit Einhandmischgarnitur, Badewanne mit Handbrause an Wandgestänge, Einhandmischgarnitur und Kunststoffspritzschutz.
Ausstattung WC OG: wie EG.
Ausstattung Bad OG: Handwaschtisch mit Einhandmischgarnitur und Duschwanne mit Handbrause an Wandgestänge, Einhandmischgarnitur und Glasspritzschutz.
Ausstattung WC DG: Standklosett mit Aufputzspülkasten und Handwaschtisch mit Einhandmischgarnitur.
Ausstattung Bad DG: Handwaschtisch mit Einhandmischgarnitur und Duschwanne mit Handbrause an Wandgestänge und Einhandmischgarnitur.
- Elektroinstallation:** Der Stromanschluss wird in der Waschküche ins Haus geführt. Hier sind auch die Panzersicherungen eingebaut. In den Wohnungen ist im Flur je eine Unterverteilung mit Kippschaltern und Fehlerstromschalter installiert. Im DG ist eine Zählertafel mit zwei elektronischen Zählern, einem Unterzähler, den Schmelzsicherungen und eine Unterverteilung für den Allgemeinstrom installiert. Im Flur ist je eine Gegensprechanlage in den Wohnungen eingebaut.

5.2.5 Garage

Das Gebäude ist massiv (Beton, Ziegel) aufgestellt. In die Garage führt ein Holzschwingtor sowie eine einfache Holztüre. Sie hat einen Estrichboden und die Wände sind verputzt.

5.2.6 Bauliche Außenanlagen

Der Hof ist mit Betonplatten oder Betonsteinpflaster befestigt. Zwischen dem Garten und dem Hof ist eine Stützmauer angelegt. Der Garten ist mit Rasen und Büschen bepflanzt. Straßenseitig ist eine Betonmauer mit kleinem Holzzaun aufgestellt. Die baulichen Außenanlagen sind einfach bis mittel. Die Hauszuleitungen haben eine übliche Länge.

5.3 Bauschäden und -mängel

Baumängel stammen per Definition aus der Bauzeit, Schäden entstehen während der Nutzungsphase, durch den Gebrauch, durch Mängel oder durch Verwitterung. Beim Bewertungsobjekt konnten beim Ortstermin folgende offensichtlichen Mängel und Schäden festgestellt werden:

- In der Küche im EG fehlt die Anschlagsschiene zwischen Laminat und Fliesen.
- In einem Zimmer im EG ist die Scheibe gebrochen.
- Im WC im DG ist ein Wasserschaden im Bereich der Dachschrägen sichtbar.
- An der Außenfassade der Garage sind leichte Feuchteschäden sowie an der Decke in der Garage Stockflecken vorhanden.
- In den Obergeschossen ist die nach LBO geforderte Brüstungshöhe bei den Fenstern vermutlich nicht erreicht. Eine zusätzliche Absturzsicherung ist anzubringen.

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, hierbei handelt es sich lediglich um die offensichtlichen Mängel- und Schäden, die beim Ortstermin sichtbar waren.

Im Gutachten werden sie nachfolgend entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, § 194 BauGB, behandelt.

5.4 Energieausweis

Es wurde ein Energiebedarfsausweis vom 17.05.2019 vorgelegt. Das Gebäude weist einen Endenergiebedarf von 65,9 kWh/m²a sowie einen Primärenergiebedarf von 74,7 kWh/m²a auf. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse B gemäß der EnEV vom 18.11.2013.

Durch die zusätzlichen Dämmmaßnahmen der Fassade und der Decke über dem Kellergeschoss ist der energetische Standard gut. Der gute Wert aus dem Energieausweis deutet auch auf eine Dachdämmung hin.

5.5 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude macht einen instandgehaltenen und teilweise modernisierten Eindruck. Die Grundrisse sind funktional, die Räume im EG und im OG sind ausreichend groß und hoch. Die lichte Raumhöhe der Wohnung im DG beträgt lediglich ca. 2,20 m. Im Keller beträgt die lichte Raumhöhe nur ca. 1,80-2,00 m.

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

Die Makrolage ist durch die Nähe und den Stadtbusanschluss zum Oberzentrum Ulm gut.

Die Mikrolage im Wohngebiet in Jungingen ist gut.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Zuschnitt und Größe sind gut. Die Erschließung über Süden ist nachteilig.

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die baulichen Anlagen sind überwiegend instandgehalten und teilweise modernisiert. Die Ausstattung ist bauzeitlich mittel.

Die Grundrisse sind gut, die Ausrichtung der Haupträume Richtung Süden und Westen ist sehr gut.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietbarkeit der Wohnungen ist im Großraum Ulm bzw. im Stadtteil Jungingen gut gegeben.

Auch die Veräußerungsfähigkeit ist im derzeitigen Marktumfeld möglich.

Beides, Vermietbarkeit und Veräußerungsmöglichkeit, ist gegeben, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind.

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Es ist weiterhin von wohnwirtschaftlicher Nutzung auszugehen.

Nutzungsänderungen sind beim Bauamt anzuzeigen.

6.6 Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten

Die Restnutzungsdauer, RND, ist eine modelltheoretische Rechengröße der Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV. Sie zeigt Erkenntnisse aus früheren Transaktionen. Die modellkonforme Anwendung ist in den genormten Verfahren der ImmoWertV notwendig, um Vergleichbarkeit herzustellen. Die bemessene Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen künftigen Nutzungsdauer dar.

Gebäuden dieser Art wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen (vgl. auch Anlage 1 zur ImmoWertV).

Auf Grund der durchgeführten Modernisierungen ist ein fiktives Baujahr zu bilden. Dabei greift der Unterzeichner auf ein Modell zurück, welches von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse Nordrhein-Westfalens entwickelt wurde und als Anlage 2 zur ImmoWertV veröffentlicht ist.

Dabei werden verschiedene Modernisierungselemente aufgezeigt, die mit Punkten versehen sind. Je nach Zeitraum, wie weit die Modernisierung zurückliegt bzw. nach dem Grad bzw. der Art der Modernisierung hat der Sachverständige Punkte zu vergeben. Aus der Summe dieser vergebenen Punktezahl ergibt sich dann, je nach Gesamtnutzungsdauer und Gebäudealter, eine fiktive Restnutzungsdauer. Nachfolgende Punkte können vergeben werden:

Modernisierungselemente	Maximale Punkte	Vergebene Punkte
Wärmedämmung Außenwände	4	3,0
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	---
Fenster und Außentüren	2	1,0
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	1,0
Bäder	2	2,0
Heizungsanlage	2	1,5
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Wesentl. Verbesserungen d. Grundrissgestaltung	2	---
Vergebene Punkte	20	9,0

Aus den oben genannten Vorgaben ergibt sich zum Stichtag laut oben zitierter Quelle bei GND 80 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 9,0 Punkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von gerundet

RND = 38 Jahren.

Daraus ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1983.

Für die Garage kann gleiches unterstellt werden, da diese das Schicksal der Hauptsache teilt.

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens kommt es auf die Art des Bewertungsobjektes an. So werden Grundstücke, bei denen die Substanz und der individuelle Eigennutz im Vordergrund stehen, nach dem Sachwertverfahren §§ 35-39 ImmoWertV 2021 berechnet.

Grundstücke, bei denen der Ertrag im Vordergrund steht, werden nach dem Ertragswertverfahren §§ 27-34 ImmoWertV 2021 bewertet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein klassisches Dreifamilienhaus mit Garage. Bei derartigen Objekten steht der Ertrag im Vordergrund. Der Verkehrswert wird daher nachfolgend aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet. Der Bodenwert als Bestandteil des Ertragswertes wird nach dem modifizierten Vergleichswertverfahren nach §§ 40 ff. ImmoWertV berechnet.

Der Ertragswert wird anschließend mit einer Sachwertberechnung plausibilisiert.

7.2 Bodenwert

Der Gutachterausschuss der Stadt Ulm veröffentlicht zum 01.01.2025 für die Bodenrichtwertzone „Schwarzenbergerstraße“ einen Bodenrichtwert in Höhe von 260 €/m². Das Richtwertgrundstück wird als Wohnbaufläche, baureif, im beitragsfreien Zustand beschrieben.

Das Grundstück weist eine/n richtwertüblichen Zuschnitt, Größe, Erschließung und Topografie aus. Demnach erscheint der Bodenrichtwert marktgerecht. Daraus folgt:

Grundstücksgröße	426,00 m²	
Bodenrichtwert (BRW)	260,00 €/m²	
Bodenwert		110.760,00 €
Marktgerechter Bodenwert gerundet		111.000,00 €

7.3 Ertragswertverfahren

7.3.1 Herleitung marktüblicher Erträge

Die tatsächliche Vertragsmiete beträgt zum Bewertungsstichtag:

Wohnung	Fläche	Istmiete	€/m²
EG	77 m²	910,00 €	11,82 €/m²
OG	79 m²	780,00 €	9,87 €/m²
DG	52 m²	470,00 €	9,04 €/m²
	208 m²	2.160,00 €	

Ein Mietspiegel für Ulm liegt vor. Dieser gilt ab dem 12.11.2023. Zur Berechnung der Basismiete wird auf Tabelle 1 des Mietspiegels (durchschnittliche Nettomiete in €/m² nach Wohnfläche und Baujahr) zurückgegriffen.

Hierbei ergeben sich für die Wohnungen mit Baujahr ca. 1964 folgende Basismieten:

Wohnung EG	77 m ²	8,15 €/m ²
Wohnung OG	79 m ²	8,15 €/m ²
Wohnung DG	52 m ²	8,05 €/m ²

Auf die Basismiete werden nun Zu- bzw. Abschläge berechnet. Diese werden anhand von folgender Tabelle festgelegt:

	EG	OG	DG
Modernisierungen	+4	+4	+4
Balkon oder Loggia	+2	+2	
Fenster im Bad oder Lüftungsanlage	+2	+2	+2
Barrierefreie Dusche		+2	
Mietspiegelzone 4	-10	-10	-10
Distanz zur nächsten Schule kleiner oder gleich 250 m	+1	+1	+1
Summe gem. Mietspiegel	-1	+1	-3

Bei den ermittelten Basismieten handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, welche für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat und m² Wohnfläche bezahlt wird. Dennoch können die Mietpreise bei ähnlichen Wohnungen stark variieren. Aufgrund dessen ergibt sich eine Spanne gem. Mietspiegel von +/-19 % um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete. Daraus ergibt sich folgendes:

Wohnung	Größe	Mittelwert	Mindestwert	Höchstwert
EG	77 m ²	8,07 €	6,54 €/m ²	9,60 €/m ²
OG	79 m ²	8,23 €	6,67 €/m ²	9,80 €/m ²
DG	52 m ²	7,81 €	6,32 €/m ²	9,29 €/m ²

Die Ist-Mieten werden durch die Mietspiegelmieten bestätigt. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gutachtens wurde ein neuer Mietspiegel veröffentlicht. Auch dieser bestätigt die tatsächlichen Mieten als marktüblich. In nachfolgender Ertragswertberechnung werden gemäß den Vorgaben des verwendeten Grundstücksmarktberichts Ulm die tatsächlichen Mieten angesetzt.

Die Garage ist derzeit nicht vermietet und wird mit einem pauschalen Wert von 50,00 €/m² angesetzt.

Daraus ergibt sich ein marktüblicher Rohertrag von 2.210 €.

7.3.2 Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken marktüblich verzinst werden.

Für Ulm liegt ein Grundstücksmarktbericht vor. Dieser veröffentlicht für Drei- und Vierfamilienhäuser folgende Zinssätze:

2022+2023 (21 Fälle)	-0,6 - 2,5 %	im Mittel 1,0 %.
2023+2024 (20 Fälle)	0,1 - 2,9 %	im Mittel 1,5 %.

Das Risiko des Bewertungsobjekt wird durch die Lage im Stadtteil Jungingen sowie die relativ hohen tatsächlichen Mieten erhöht. Auf Basis der empirischen Auswertungen des Gutachterausschusses Ulm wird folgender markt- und objektspezifischer Liegenschaftszinssatz sachverständig festgelegt: **2,00 %**.

7.3.3 Ableitung des Barwertvervielfältigers

Auf Grund der zuvor ermittelten Restnutzungsdauer (siehe 7.2.4) und dem Liegenschaftszinssatz (siehe 7.2.3) ergibt sich ein Rentenbarwertvervielfältiger von:

$$V_{38 \text{ Jh.}/2,00 \%} = \mathbf{26,44}.$$

7.3.4 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können (siehe § 32 ImmoWertV). Diese beinhalten insbesondere nicht umlegbare Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist teilweise im Vervielfältiger (siehe 7.3.3) enthalten. Ansonsten werden die steuerlichen Rahmenbedingungen von den Marktteilnehmern bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt und daher in den Liegenschaftszinssätzen erfasst. Solche werden gemäß Vorgaben der ImmoWertV veröffentlicht und nachfolgend angesetzt wie folgt:

Mietausfallwagnis	= 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags
Verwaltungskosten	= 359,00 €/Wohnung
Instandhaltungskosten	= Wohnung 14,00 €/m ²
	= Garage 88,00 €/Stück.

7.3.5 Ertragswertberechnung

Aus den zuvor genannten Parametern ergibt sich nachfolgender Ertragswert:

	Jahresrohertrag				
	2.210,00 x	12 Mon.	=	26.520 €	
./. Mietausfallwagnis	2,00% aus	26.520 €	=		530 €
./. Verwaltungskosten					
Wohnungen	3 Stck.	x 359,00 €	=		1.077 €
./. Instandhaltungskosten					
Wohnung	208 m ²	x 14,00 €/m ²	=		2.912 €
Garage	1 Stck.	x 88,00 €/Stk.	=		88 €
= Bew.kosten	17,37% aus	26.520 €	=		4.607 €
= Grundstücksreinertrag	Jahresrohertrag ./. Bewikos		=	21.913 €	
./. Bodenwertverzinsung					
	2,00% aus	111.000 €	=		2.220 €
= Gebäudereinertrag			=	19.693 €	

Dieser Reinertrag kapitalisiert mit dem ermittelten Barwertvervielfältiger ergibt:

19.693,00 €	x	26,44	=	520.683 €
Reinertrag		Barwertfaktor		Wert der baulichen Anlage
+ Bodenwertanteil				111.000 €
= Vorläufiger Verfahrenswert				631.683 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
./. einfachste Reparaturen sowie zur Rundung				= 1.683 €
= Verfahrenswert / Ertragswert				= 630.000 €

7.4 Sachwertverfahren

7.4.1 Allgemeines und Typenbestimmung

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten (Gebäudetyp 4.1 der NHK 2010). Bei der NHK 2010 handelt es sich um die Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010, veröffentlicht in der Anlage 4 der ImmoWertV.

Der Kostenkennwert für die Standardstufe 3 inkl. Korrekturfaktor für Einspanner beträgt:

$$825 \text{ €/m}^2 \times 1,05 \approx 866 \text{ €/m}^2.$$

Da die Normalherstellungskosten im Jahr 2010 ermittelt wurden, sind sie an den jeweils gültigen Wertermittlungstichtag mittels des Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes anzupassen. Der Index beträgt für das II. Quartal 2025 188,6 Punkte, Basis 2010 = 100.

Die Bruttogrundfläche wurde nach den Vorgaben der ImmoWertV in der Anlage 2 dieses Gutachtens ermittelt.

Die Alterswertminderung erfolgt gemäß ImmoWertV in gleichen Jahresraten. Sie beträgt bei einer linearen Abschreibung bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer und 38 Jahren Restnutzungsdauer = 52,50 %.

Der Zeitwert der Außenanlagen und der Garage werden entsprechend den Vorgaben des nachfolgend verwendeten Sachwertmodells angesetzt bzw. sachverständig geschätzt.

Der vorläufige Sachwert ist mit einem Sachwertfaktor an den Markt anzupassen. Der zuständige Gutachterausschuss der Stadt Ulm veröffentlicht für Drei- und Vierfamilienhäuser bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 474.000 € eine Spanne von 1,05 bis 1,55, i.M. 1,30.

Unter Berücksichtigung der Marktlage zum Wertermittlungstichtag und den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, wird ein Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt mit **1,33** gewählt.

7.4.2 Sachwertberechnung

Die oben ermittelten Werte in Verbindung mit den in Anlage 2 berechneten Bruttogrundflächen, ergeben nachfolgenden Sachwert:

	Gebäudetyp gem. NHK 2010	=	4.1	
	gewogener Kostenkennwert per 2010	=	€/m²BGF	866 €
x	Indexierung Basis 2010=100	=	1,886	
x	Bruttogrundfläche (m²)	=	432,00	
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=		705.575 €
./.	Alterswertminderung	=	52,5%	370.427 €
=	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=		335.148 €
+	Zeitwert bauliche Außenanlagen	=	3,00%	10.054 €
+	Zeitwert sonstige Anlagen: Garage	=		18.000 €
+	Bodenwert	=		111.000 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	=		474.202 €
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor	=	1,33	
=	marktangepasster vorl. Verfahrenswert	=	gerundet	630.689 €
./.	Rundung	=		689 €
=	Verfahrenswert / Sachwert	=		630.000 €

7.5 Plausibilisierung der Werte

Der Ertragswert wird durch den Sachwert plausibilisiert. Der Ertragswert entspricht einem Wert je Quadratmeter Wohnfläche von ca. 3.030 €/m². Der Ertragswert entspricht dem 23,76-fachen des Jahresrohertrages und einer Bruttoanfangsrendite von 4,21%. Diese Werte werden durch die Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht Ulm gut plausibilisiert.

8. Verkehrswert / Marktwert

Gemäß § 194 BauGB und § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem zuvor ausgeführten Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse zu ermitteln. Der Ertragswert wird durch das Sachwertverfahren plausibilisiert.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes Dreifamilienhaus mit Garage in Ulm-Jungingen.

Bei derartigen Immobilien führt der marktangepasste Ertragswert unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften zum Verkehrswert.

Aus all den genannten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für das Grundstück Rosenweg 4 in 89081 Ulm-Jungingen, Flst. Nr. 261/3 zum Wertermittlungstichtag 23.07.2025 ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

630.000 €
sechshundertdreißigtausend Euro.

Der Wert der vermierterseits bereitgestellten Küchen, wird pauschal mit 5.000 € frei geschätzt.

Bei dem ermittelten Marktwert handelt es sich nicht um mathematisch exakt berechnete Marktvorgänge, sondern letztendlich um sachverständige Annahmen. Unter diesen Gesichtspunkten sind auch die Rundungen innerhalb der Rechenverfahren zu verstehen, um keine mathematische Genauigkeit vorzutäuschen.

Der ermittelte Wert unterliegt den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

9. Schlussbemerkung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach eingehender persönlicher Besichtigung und Befragung, sowie Akteneinsicht, in Übereinstimmung mit der Verordnung über die Ermittlung des Verkehrswertes, ImmoWertV, erstellt. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand, zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes beruhen auf den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen sowie den durchgeführten Erhebungen und der Ortsbesichtigung.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und seine Aufgaben, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende – auch auszugsweise – Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens oder die Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Eine Dritthaftung wird insoweit ausgeschlossen. Der Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, leichte Fahrlässigkeit ist von der Haftung ausgeschlossen. Das Gutachten unterliegt dem gesetzlich geschützten Urheberrecht.

Aufgestellt, Günzburg, 12.11.2025



Kübel Alexander M.A.

ö. b. u. v. Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Das Gutachten umfasst 41 Seiten davon 15 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde der Auftraggeberin als PDF-Exemplar zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 27-30
2. Berechnungen	Seite 31-32
3. Makrolage	Seite 33
4. Mikrolage	Seite 34
5. Lageplan	Seite 35
6. Pläne	Seite 36-40
7. Abkürzungsverzeichnis	Seite 41

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Az. 1 K 10/25:



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Südosten



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Nordosten



Garage von außen



Garage von innen



Hauseingangstüre

Übergangsbereich

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Az. 1 K 10/25:



Treppe ins KG



Hausanschlüsse



Gastherme



Warmwasserspeicher

Waschküche

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Az. 1 K 10/25:

EG Wohnzimmer

EG Küche

EG WC



EG Bad



EG Terrasse



Treppenhaus



Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Az. 1 K 10/25:

DG Küche

DG Flur

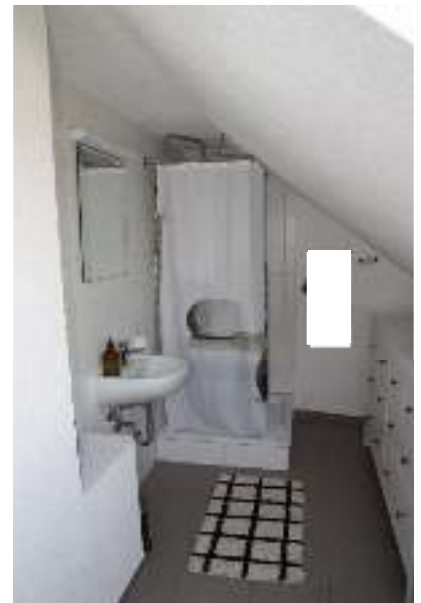
DG WC



DG Essbereich

DG Wohnzimmer

DG Bad



Die Bilder der Wohnung im OG werden auf Wunsch der Mieter nicht abgebildet.

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten Az. 1 K 10/25:

1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWertV:

Kellergeschoss	11,70	x	9,45	-	1,00	x	3,01	-	
	0,80	x	3,01	x	0,50				= 106,35 m ²
Erdgeschoss	11,74	x	9,49						= 111,41 m ²
Obergeschoss	11,74	x	9,49	-	1,00	x	3,01	-	
	0,80	x	3,01	x	0,50				= 107,20 m ²
Dachgeschoss	11,74	x	9,49	-	1,00	x	3,01	-	
	0,80	x	3,01	x	0,50				= 107,20 m ²
Summe									432,16 m²

2. Berechnung der Wohnfläche

<u>Erdgeschoss</u>									
WC	1,36	x	1,00						= 1,36 m ²
Bad	2,71	x	1,70						= 4,61 m ²
Küche	2,71	x	4,06	+	2,71	x	0,80	x	0,50 = 12,09 m ²
Wohnzimmer	5,90	x	3,80						= 22,42 m ²
Schlafen	4,30	x	3,50						= 15,05 m ²
Schlafen	4,30	x	3,60						= 15,48 m ²
Flur	1,36	x	4,86	+	1,36	x	1,00		= 7,96 m ²
Summe									= 78,96 m ²
+ Balkon West zu 1/4	(3,01	x	1,00	+	3,01	x	0,80	x	0,50) x 0,25 = 1,05 m ²
./. Putzabzug i.H.v. 3%									= 2,37 m ²
./. Kamine	0,40	x	0,40	x	3,00				= 0,48 m ²
Summe									77,17 m²

<u>Obergeschoss</u>									
WC	1,36	x	1,00						= 1,36 m ²
Bad	2,71	x	1,70						= 4,61 m ²
Küche	2,71	x	4,06	+	2,71	x	0,80	x	0,50 = 12,09 m ²
Wohnzimmer	5,90	x	3,80						= 22,42 m ²
Schlafen	4,30	x	3,50						= 15,05 m ²
Schlafen	4,30	x	3,60						= 15,48 m ²
Flur	1,36	x	4,86	+	1,36	x	1,00		= 7,96 m ²
Summe									= 78,96 m ²
+ Balkon West zu 1/4	(3,01	x	1,00	+	3,01	x	0,80	x	0,50) x 0,25 = 1,05 m ²
+ Balkon Süd zu 1/4	(1,10	x	3,80	+	0,90	x	3,80	x	0,50) x 0,25 = 1,47 m ²
./. Putzabzug i.H.v. 3%									= 2,37 m ²
./. Kamine	0,40	x	0,40	x	3,00				= 0,48 m ²
Summe									78,64 m²

Anlage 2

<u>Dachgeschoss</u>						
WC	1,84	x	1,84	x	0,50	= 1,69 m ²
Bad	1,84	x	5,25	x	0,50	= 4,83 m ²
Küche	2,50	x	4,48	+	0,43 x 4,48 x 0,50 +	
	1,61	x	3,76			= 18,22 m ²
Wohnzimmer	2,50	x	3,45	+	1,00 x 3,45 x 0,50	= 10,35 m ²
Schlafen	2,50	x	2,91	+	1,00 x 2,91 x 0,50	= 8,73 m ²
Flur	1,64	x	4,91	+	1,15 x 2,14	= 10,51 m ²
Summe						= 54,33 m ²
./. Putzabzug i.H.v. 3%						= 1,63 m ²
./. Kamine	0,40	x	0,40	x	3,00	= 0,48 m ²
Summe						52,22 m²

Die Wohnfläche wird überschlägig aus den Plänen herausgemessen. Sie dient lediglich zur Plausibilisierung der Ist-Mieten mit dem tatsächlichen Marktniveau und kann für keine anderen Zwecke Verwendung finden.

Die Mietfläche für das Dachgeschoss konnte nur überschlägig aus dem Schnitt und dem Grundrissplan für das Obergeschoss berechnet werden, da kein Plan vom tatsächlichen Grundriss des Dachgeschosses vorliegt.

Anlage 3

Makrolage:

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 4

Mikrolage:

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

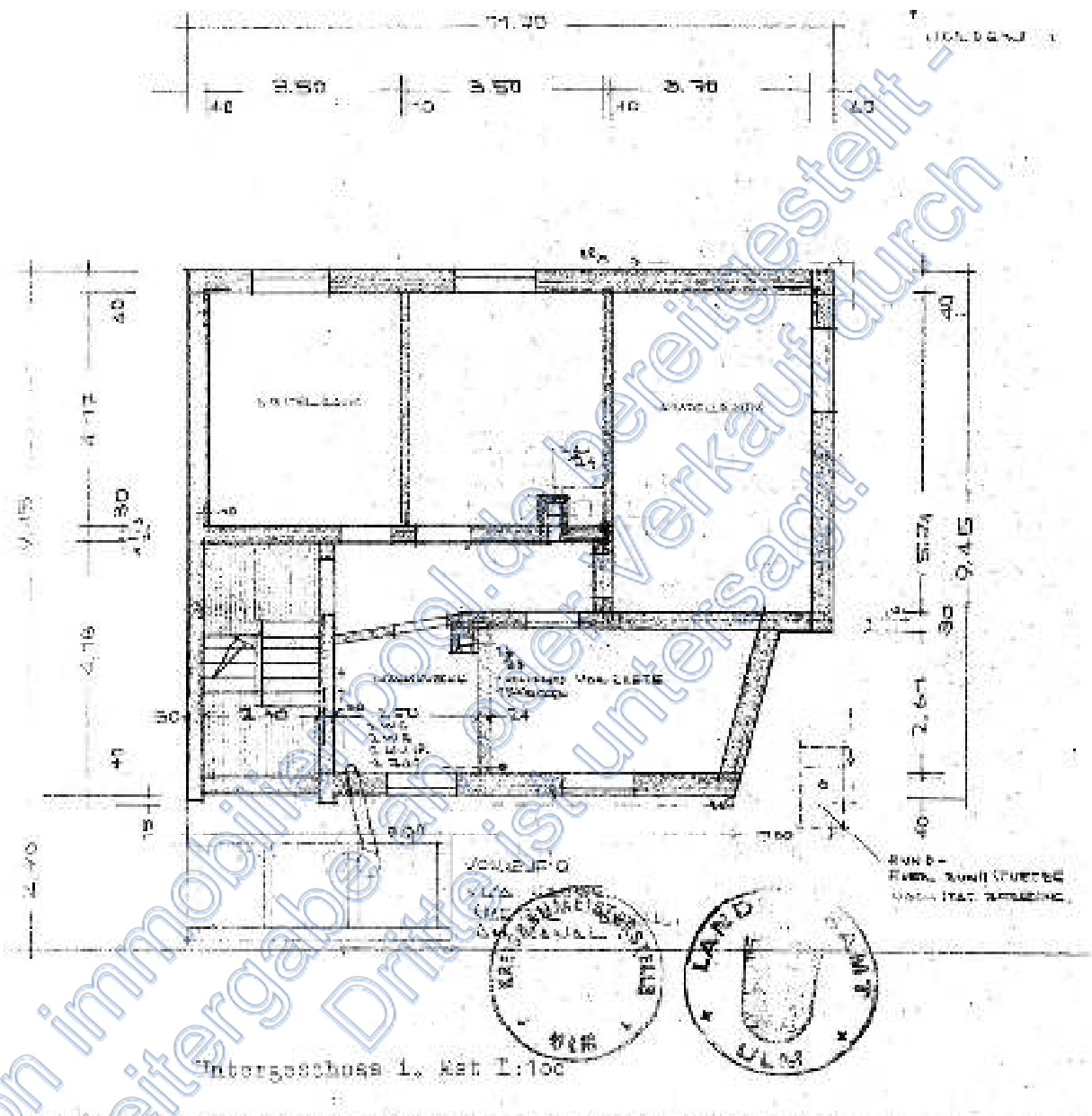
Anlage 5

Lageplan (nicht maßstäblich):

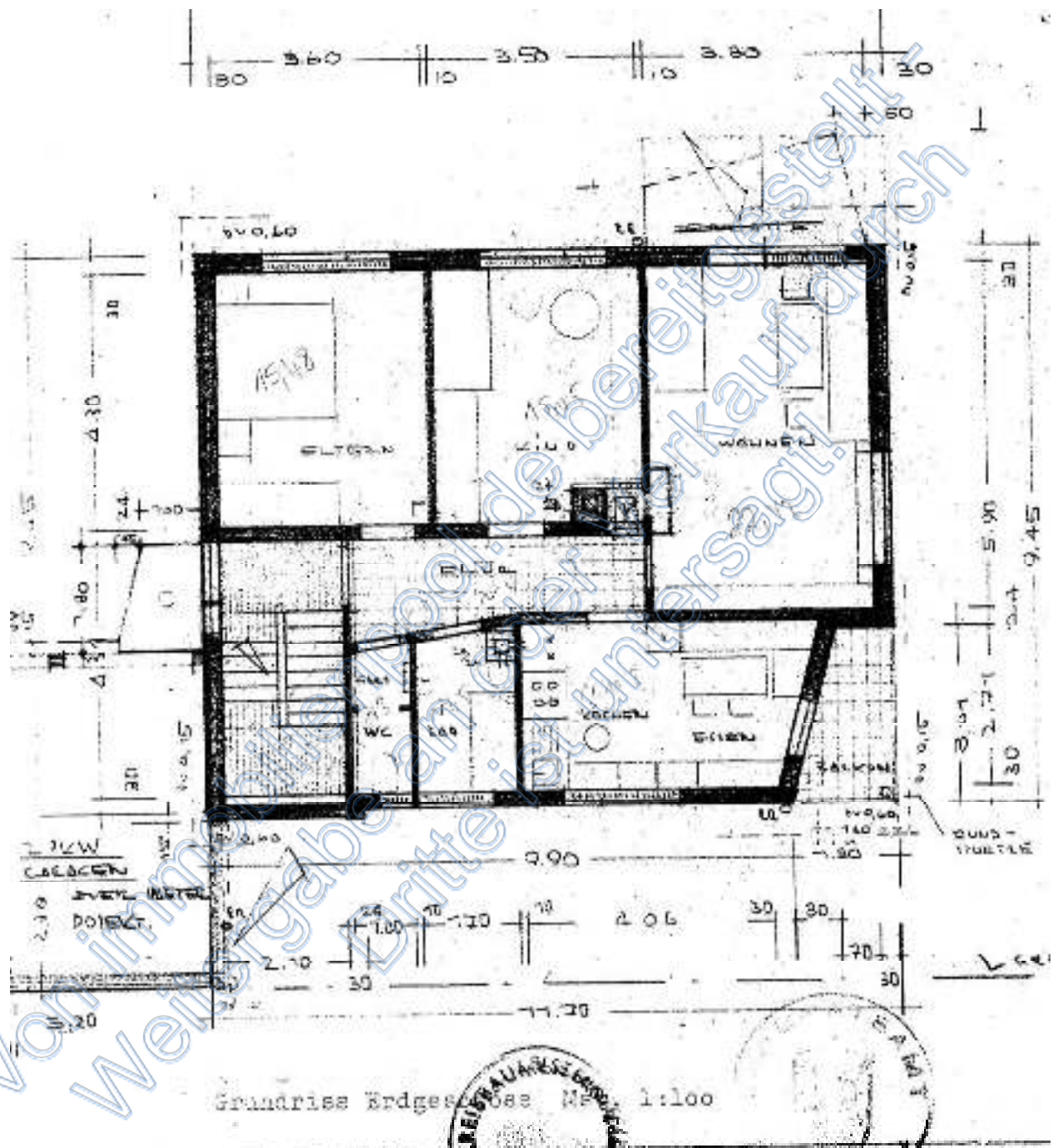
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

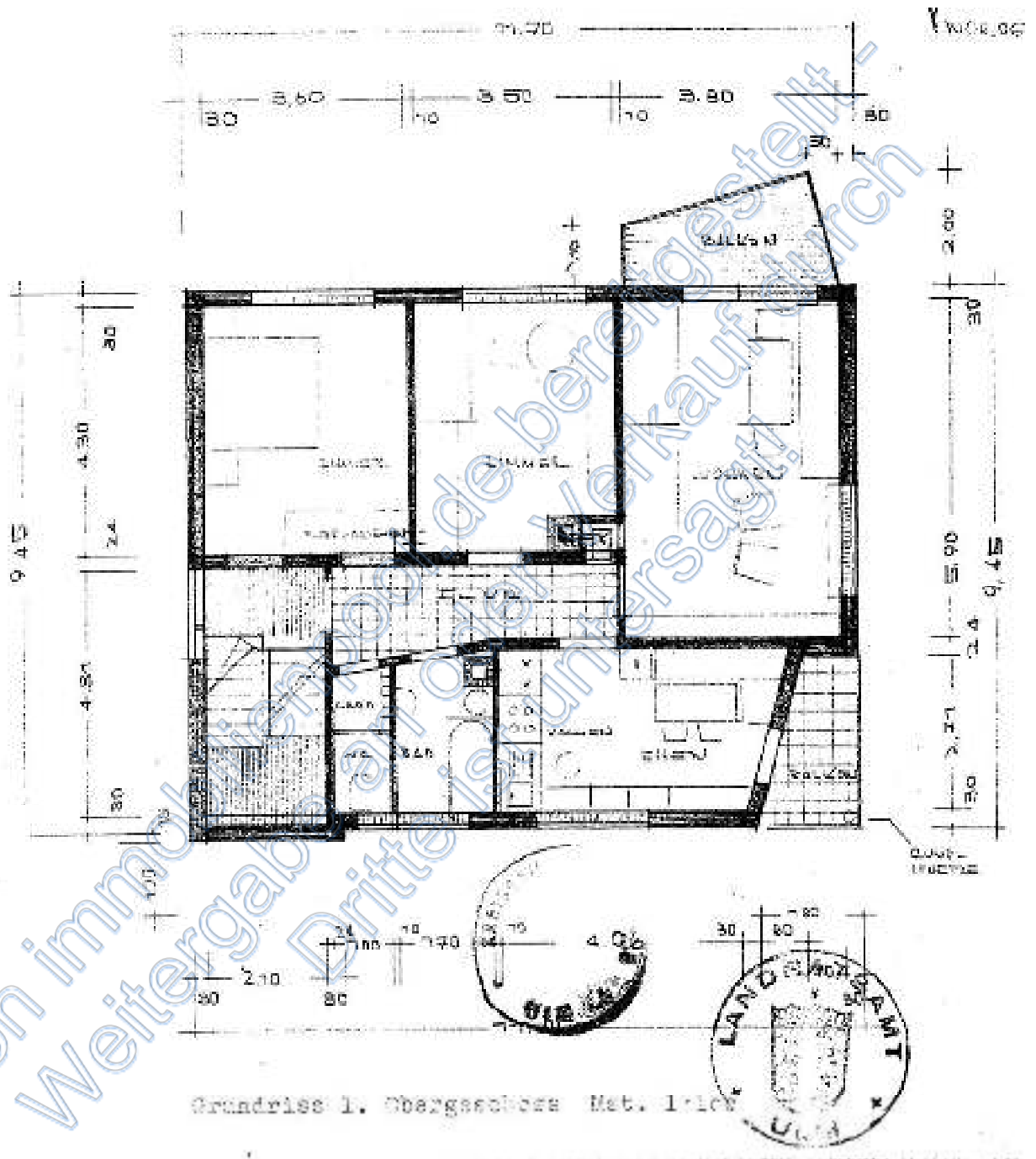
Anlage 6

Grundriss Kellergeschoss (nicht maßstäblich):



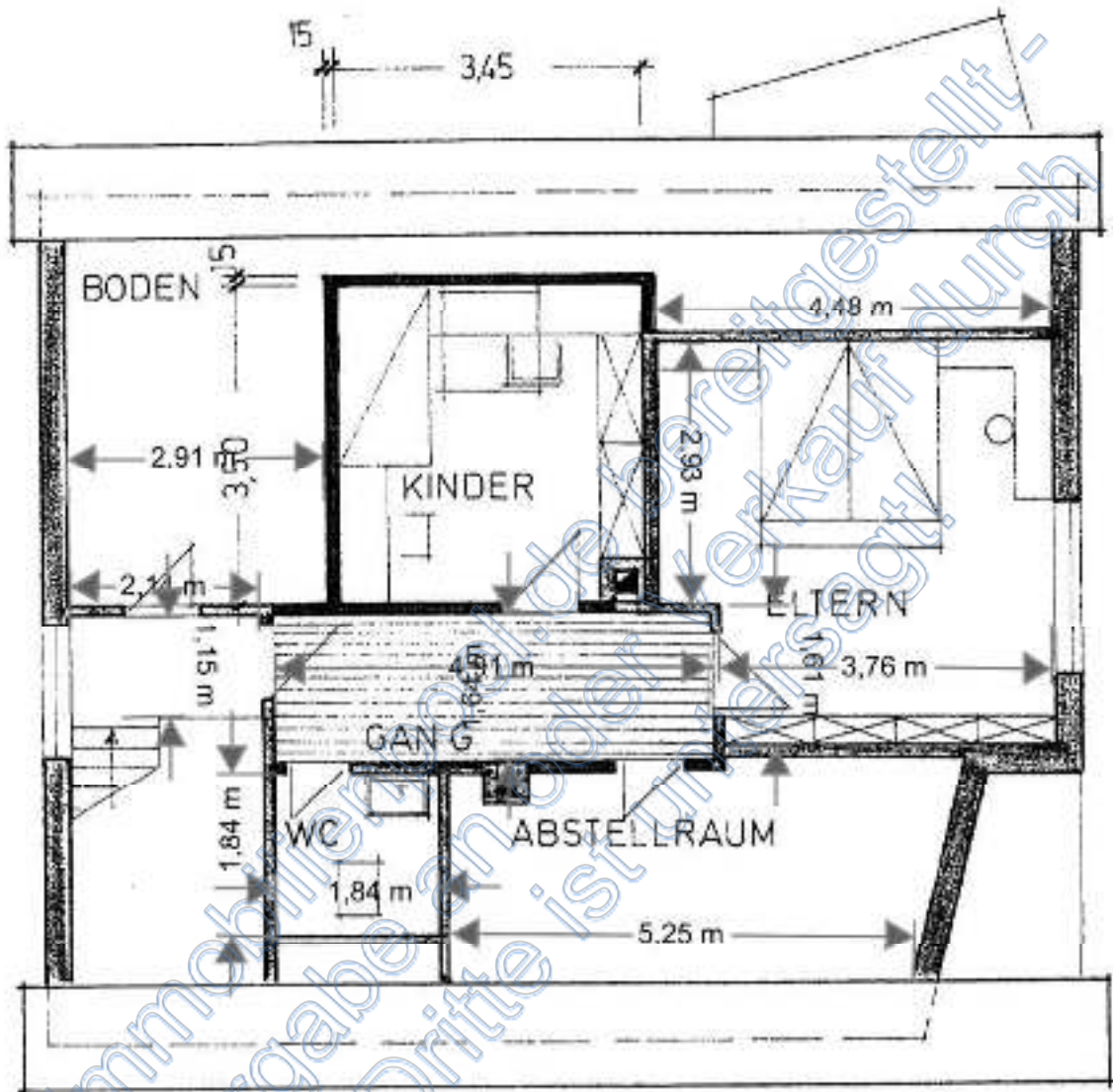
Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstäblich):





Anlage 6

Grundriss Dachgeschoss (nicht maßstäblich):



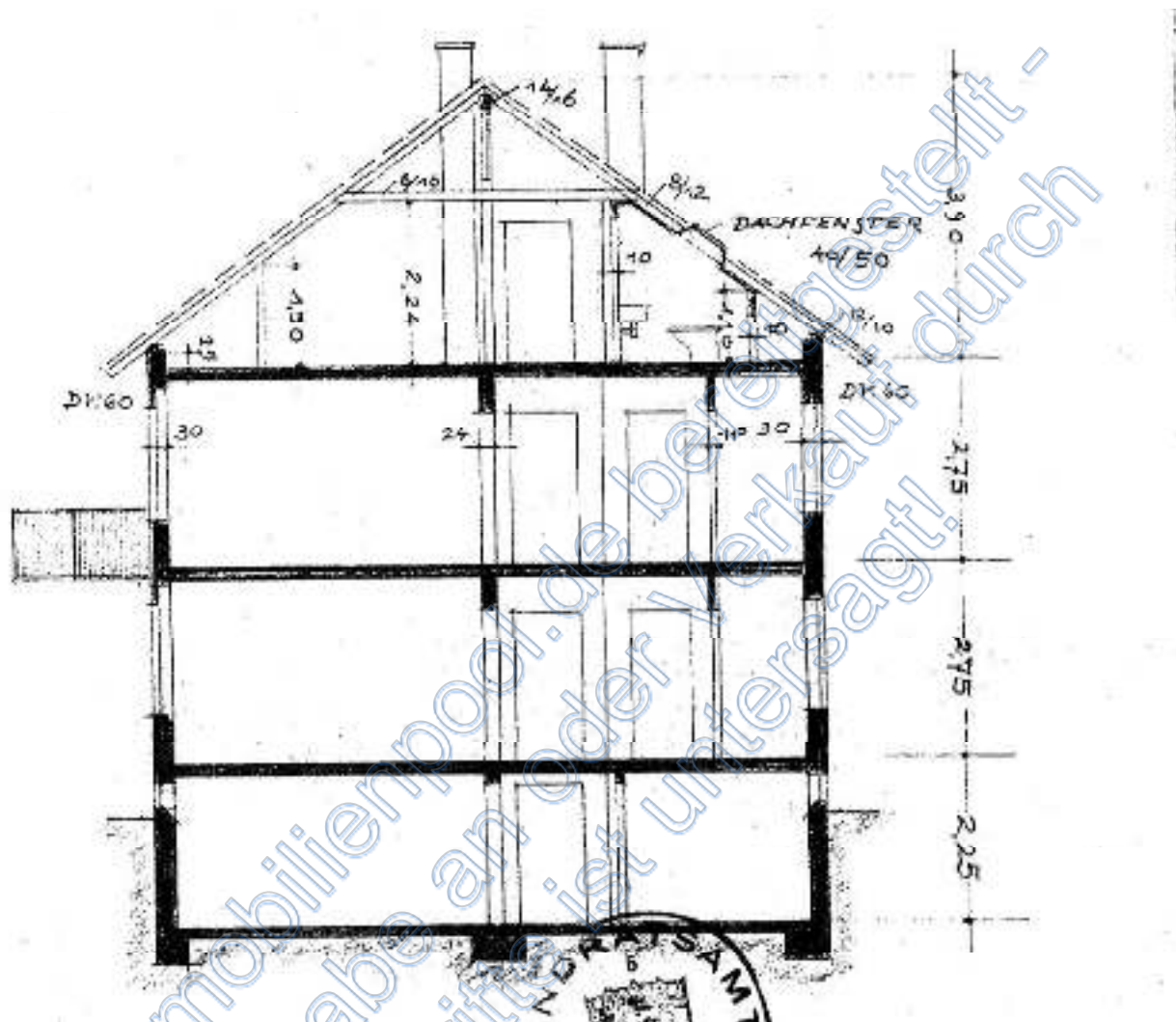
DACHGESCHOSS 1
100



Die Grundrisse weichen teils von den tatsächlichen Gegebenheiten ab. Das Dachgeschoss ist weiter ausgebaut als in den Plänen ersichtlich. Im Abstellraum befindet sich das Badezimmer, das Schlafzimmer der Eltern ist die Wohnküche und das Kinderzimmer ist das Wohnzimmer. Die Wand zwischen Schlafzimmer und Kinderzimmer ist nicht vorhanden. Im „Boden“ ist ein Schlafzimmer eingebaut.

Anlage 6

Schnitt (nicht maßstäblich):



Anlage 7

Abkürzungsverzeichnis:

Das nachfolgende Abkürzungsverzeichnis stellt die im Verkehrswertgutachten üblicherweise verwendeten fachbezogenen Abkürzungen dar. Es stellt keine abschließende Auflistung der verwendeten Abkürzungen dar.

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
B-Plan	Bebauungsplan
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
ebp	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
frei	beitragsfrei
Flst. Nr.	Flurstücknummer
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
i.M.	im Mittel
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
m ²	Quadratmeter
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
SD	Satteldach
Stck.	Stück
Stpl.	Stellplatz
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl